

# 房地产开发配建定销商品房 建设回购及监管协议书

(公告附件)

甲方： 无锡市梁溪城市投资发展有限公司

乙方：

乙方于            年        月        日取得无锡市规划局  
XDG-2018-11 号地块的土地使用权。

一、乙方自愿按照无锡市规划局《地块规划设计要点及要求》、《地块规划图》、《规划设计方案》以及下列条款的要求开发建设该地块。

1、该地块开发须严格按照公示的《规划设计方案》执行，住宅部分不允许变更，商业部分位置、面积、高度不得变更。

2、乙方须在竞得该地块之日起一个月内将地块《规划设计方案》的设计费用人民币 397.2 万元(大写：人民币叁佰玖拾柒万贰仟元整)按《无锡小天鹅地块配建定销商品房项目方案设计合同》的要求支付给甲方。甲方在收到费用之日起一个月内将设计方案涉及的文本、电子档等材料移交给乙方。

3、乙方须自该地块土地使用权出让合同签订之日起，优先开竣工定销商品房。按《规划设计方案》中明确的定销商品房部分于 120 个工作日内获取建筑工程施工许可证并开工建设，开工后 23 个月定销商品房部分须竣工备案并交付使用。如乙方未按时间要求开发和交付，乙方须按土地使用权出让价款的万分之五/日向甲方支付违约金。

4、乙方在本协议签订后 15 个工作日内支付 2 亿元项目

建设履约保证金至甲方履约保证金专用账户，或将银行开具的履约保函提交给甲方。项目按时开工后退还1亿元开竣工履约保证金及其相应利息，项目按时竣工后退还剩余1亿元开竣工履约保证金及其相应利息。项目未按期开竣工的，除相应的开竣工履约保证金不予退还外，乙方还需按照土地成交总价的30%向甲方赔偿。

## 二、关于定销商品房的约定

1、乙方负责组织该地块定销商品房的工程建设，与甲方协商核准确认后，方可报住房和城乡建设局申领《商品房预售许可证》。

2、乙方须确保定销商品房与商品房施工标准、施工质量及建造成本一致，且不得低于本协议《附件一》所列建造标准；由行政主管部门在乙方申报商品房及定销商品房竣工备案时予以核验，如发现定销商品房建造成本及建造标准低于商品房的，甲方有权要求乙方予以赔偿。

3、乙方须确保定销商品房交付后与地块范围内其他商品房进行统一管理，享受和承担与商品房同等的权利及义务，包括但不限于公共配套设施、停车、物业服务等。

4、定销商品房的销售价格为毛坯均价8800元/平方米，此价格为最终每平方米的毛坯单价价格（不再因市场及政策因素变化调整），乙方保证该价格无条件、不可撤销，定销商品房专项用于梁溪区征收动迁户安置，包括未售出由甲方回购的余房。

5、乙方在销售定销商品房时，必须凭甲方提供的相应凭证，销售给甲方指定的对象，不得擅自将定销商品房进行抵押和处置，不得销售给他人，否则乙方将承担由此引起的



所有违约责任以及一切损失赔偿。

6、定销商品房销售款支付方式：定销商品房取得预售许可证之日起开始预售，预售款进入乙方账户，按相关规定接受住建部门监管；定销商品房全部单体竣工备案后两年内，仍未售出的剩余部分定销商品房由甲方按照核定的销售价格回购，乙方予以配合。

7、甲方须按本协议约定期限支付定销商品房回购款；超过约定期限，视为甲方违约，自逾期日起，甲方按万分之五/日的标准承担违约责任。

### 三、其他

1、甲方受梁溪区政府委托，具体负责定销商品房开发建设的监管工作。

2、本协议未尽事宜，双方可另行协商处理，协商不成的，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

3、本协议一式肆份，甲、乙双方各执壹份，无锡市国土资源局壹份，无锡市梁溪区人民政府壹份。

附件一：《小天鹅地块建造标准产品配置》

甲方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

## 附件一：

## 小天鹅地块建造标准产品配置

类别		分 项	备注
土建标准	建筑形式	高层（33F）	
	层高	3 米	
	地下室	非机动车库、地下车库及人防地库；柱面彩色分区	
	结构形式	短肢剪力墙	
	赠送空间	飘窗、设备平台、阳台	
市政园林	园林景观	不低于 380 元/m <sup>2</sup> ，其中：30%硬质景观，70%苗木绿化，车行道为沥青、消防通道 PC 砖+植草砖；围墙质感涂料或仿石漆+铁艺，灌木占比软景面积<30%；草坪占比软景面积>70%	
装修标准	造价标准	400 元/平米	
	外立面	真石漆、EPS 线条、裙房石材	
	外窗	断桥铝合金，中置卷帘遮阳	
	单元门	不锈钢钢框玻璃门	
	大堂	墙面：玻化砖，地面：玻化砖，石膏板吊顶	
	标准层公共区域	墙、地面地砖，局部吊顶	
	楼梯间	地面水泥砂浆压光，墙面乳胶漆	
	屋顶	平屋面	
	阳台栏杆	喷漆方管栏杆	
	楼梯栏杆	木扶手	
	设备平台栏杆	喷漆方管栏杆	
设备标准	采暖形式	顶部供水分区楼层配置太阳能	
	安防系统	门禁系统、周界报警系统、数字巡更系统等	
	电梯系统	合资品牌电梯，梯速 1.5 米/秒，1000 公斤，拉丝不锈钢厅门	